

## **Antrag**

**der Abg. Karl Rombach u. a. CDU**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Ministeriums für Ländlichen Raum und  
Verbraucherschutz**

### **Informationspflicht benachbarter Landnutzer bei der Veräußerung landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen,

I. zu berichten,

wie ein Verfahren in der Praxis ausgestaltet werden kann, das die Information der anliegenden bewirtschaftenden Pächter und Eigentümer über die geplante Veräußerung benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen sicherstellt, insbesondere welche Stellen informationspflichtig sein müssten;

II. 1. eine Informationspflicht der anliegenden bewirtschaftenden Pächter und Eigentümer bei der Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen einzuführen;

2. eine Regelung in das Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) einzuführen, wonach die Veräußerung des Grundstücks, das Teil einer größeren Bewirtschaftungseinheit (Schlag) ist, nur in Verbindung mit einer Auflage erteilt wird, die den Erwerber verpflichtet, einen bestehenden Pachtvertrag zumindest so lange fortzusetzen, wie die Pachtverträge über die übrigen Teilflächen des Schlags laufen;

3. bei Zwangsversteigerungen einen Erwerb von landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Landwirte zu beschränken.

07. 10. 2015

Rombach, Brunnemer, Burger, Gurr-Hirsch, Köberle,  
Locherer, Dr. Rapp, Reuther, Rüeck, Traub CDU

## Begründung

Durch die Käufe landwirtschaftlicher Nutzflächen kann in die Agrarstruktur eingegriffen und diese wesentlich verändert werden. Zur Verbesserung und Erhaltung der Agrarstruktur sollen eine Informationspflicht und ein neuer auflagenbewehrter Genehmigungstatbestand eingeführt werden.

## Stellungnahme

Mit Schreiben vom 30. Oktober 2015 Nr. Z(21)-0141.5/584 F nimmt das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Einvernehmen mit dem Justizministerium zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen,  
I. zu berichten,*

*wie ein Verfahren in der Praxis ausgestaltet werden kann, das die Information der anliegenden bewirtschaftenden Pächter und Eigentümer über die geplante Veräußerung benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen sicherstellt, insbesondere welche Stellen informationspflichtig sein müssten;*

### *II.*

*1. eine Informationspflicht der anliegenden bewirtschaftenden Pächter und Eigentümer bei der Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen einzuführen;*

Zu I. und II. 1.:

Die Veräußerung landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Grundstücke bedarf der Genehmigung und die Verpachtung solcher Grundstücks bedarf der Anzeige nach dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) vom 10. November 2009 (GBl. S. 645). Dem Gesetz werden alle Grundstücke unterworfen, auf denen sich eine Hofstelle oder ein Wirtschaftsgebäude eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes befindet. Weiterhin werden alle landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren Grundstücke erfasst, die mindestens ein Hektar groß sind. Dient das Grundstück dem Weinbau oder Betrieben mit gartenbaulicher Erzeugung beträgt die Mindestgröße 0,5 Hektar. Die Mindestgröße von unbebauten Grundstücken für die Anzeigepflicht von Landpachtverträgen beträgt zwei Hektar.

Die Genehmigung darf nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, wenn die Veräußerung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens bedeutet. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Aus dem gleichen Grund kann auch die Verpachtung beanstandet werden. Nach der Rechtsprechung liegt eine agrarstrukturell nachteilige Bodenverteilung dann vor, wenn eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an eine Nichtlandwirtin oder an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und eine Landwirtin oder ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung ihres oder seines Betriebes dringend benötigt und auch in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben.

Nach ständiger Verwaltungspraxis ist beim Erwerb einer Nichtlandwirtin oder eines Nichtlandwirts zur konkreten Prüfung des unbestimmten Rechtsbegriffs „agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens“ eine Ausschreibung der Veräußerungsflächen erforderlich. Dieses Verfahren hat sich bewährt. Die Ausschreibung erfolgt in der Regel ortsüblich, sodass alle Interessierten aus der Nachbarschaft in der Lage sind, von dem beabsichtigten Rechtsgeschäft Kenntnis zu erlangen. Eine zusätzliche Information benachbarter Landwirtinnen und Landwirte wird nicht für erforderlich gehalten.

*2. eine Regelung in das Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) einzuführen, wonach die Veräußerung des Grundstücks, das Teil einer größeren Bewirtschaftungseinheit (Schlag) ist, nur in Verbindung mit einer Auflage erteilt wird, die den Erwerber verpflichtet, einen bestehenden Pachtvertrag zumindest so lange fortzusetzen, wie die Pachtverträge über die übrigen Teilflächen des Schlags laufen;*

Zu II. 2.:

Aufgabe des ASVG ist die Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur. Deshalb bedarf es bei größeren Grundstücken Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten, um gravierende Fehlentwicklungen der Agrarstruktur zu verhindern. Das ASVG dient nicht der positiven Lenkung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs. Die Koppelung eines Verkaufs an die Pachtdauer einer größeren Bewirtschaftungseinheit würde über dieses Ziel hinausgehen.

*3. bei Zwangsversteigerungen einen Erwerb von landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Landwirte zu beschränken.*

Zu II. 3.:

Beim Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren handelt es sich nicht um eine rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks sondern um einen hoheitlichen Eigentumsübergang. Dementsprechend sind die unteren Landwirtschaftsbehörden bei Zwangsversteigerungen entsprechender Grundstücke nicht eingebunden. Grundsätzlich dürfte es verfassungsrechtlich zwar zulässig sein, unter Berufung auf die Gesetzgebungskompetenz des Landes für den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr die Erteilung einer Bietererlaubnis für die Abgabe von Geboten und die Erteilung des Zuschlages im Rahmen der Zwangsversteigerung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks vorzusehen, allerdings wird eine Gesetzesänderung weiterhin nicht für erforderlich gehalten. Auf die Ausführungen zur Drucksache 15/3151 wird verwiesen.

Mit der Frage der Einbeziehung von Zwangsversteigerungsfällen in die Genehmigungspflicht nach dem Grundstücksverkehrsgesetz hat sich die Bund-Länder-Arbeitsgruppe Bodenmarktpolitik befasst, die gemäß Beschluss der Amtschefinnen und Amtschefs der Agrarressorts der Länder vom 16. Januar 2014 eingesetzt wurde und den Auftrag hatte, ein Zielsystem für die Bodenmarktpolitik zu entwickeln und daraus abgeleitete Handlungsoptionen unter besonderer Berücksichtigung des bodenrechtlichen Instrumentariums zu erarbeiten.

Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe hat die Einbeziehung von Zwangsversteigerungsfällen abgelehnt mit der Begründung, dass eine Bevorzugung der weniger bietenden Landwirtin bzw. des weniger bietenden Landwirts gegenüber der höchst bietenden Nichtlandwirtin bzw. dem höchst bietenden Nichtlandwirt die bei den Zwangsversteigerungen erzielten Erlöse systematisch schmälern und damit die Position der Pfandgläubiger entwerten und auf lange Sicht eine solche Situation es für Kreditgeber unattraktiv machen würde, Darlehen an landwirtschaftliche Betriebe zu vergeben. Auch wäre damit die Funktion des Bodens als Kreditgrundlage beschädigt.

In Vertretung

Reimer

Ministerialdirektor